

**PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN  
NOMOR 40 TAHUN 2014<sup>1</sup>  
Oleh: Prizilia Valeria Sembel<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 dan bagaimana proses ganti rugi bagi pembebasan tanah, yang dengan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa 1. Pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan pintu awal bagi pelaksanaan pembangunan infrastruktur sebagai salah satu bentuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah. Pembebasan tanah dilaksanakan sebagai suatu proses yang mengupayakan suatu kompromi berupa keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan hak-hak masyarakat sehingga mewujudkan suatu proses pembangunan yang berkeadilan. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden 40 Tahun 2014. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dalam empat tahapan yaitu tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil sebagaimana tertulis dalam pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014. 2. Proses pemberian ganti rugi bagi pembebasan tanah melalui tiga tahapan yaitu penetapan nilai, musyawarah dan pemberian ganti rugi. Penilai besarnya ganti rugi oleh penilai tanah dilakukan bidang perbidang tanah. Penilaian bidang perbidang tanah ini dimaksudkan untuk dapatnya memenuhi rasa keadilan, oleh karena pada bidang tanah yang berdampingan pada keadaan tertentu yang satu harus dinilai lebih tinggi sedang yang lain lebih rendah. Pemberian ganti rugi dapat dilihat dari berbagai macam bentuk yaitu: bentuk uang, bentuk tanah pengganti, bentuk pemukiman kembali bentuk

saham, bentuk lain, bentuk khusus, dan putusan pengadilan.

Kata kunci: pembebasan tanah, kepentingan umum

**PENDAHULUAN**

**A. Latar belakang**

Keberadaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kemudian ditindaklanjuti dengan pembentukan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 dan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengaturan tentang pengadaan tanah telah dibuat dengan mengupayakan kesempurnaan agar dapat mengakomodir segala kebutuhan untuk mewujudkan keadilan dan kemakmuran namun dalam kenyataannya masih banyak pemerintah daerah yang tidak berani melaksanakan pengadaan tanah karena masih ada kekhawatiran dan keraguan.<sup>3</sup>

Dalam memberikan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan yang dianggap dapat menyebabkan mereka berhadapan dengan dugaan tindak pidana korupsi. Kondisi ini tentu saja sangat tidak kondusif bagi pembangunan, karena bagaimanapun pembangunan tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya tanah sebagai wadah untuk pembangunan sarana dan prasarana. Oleh karena itu, dalam rangka melancarkan kegiatan pembangunan dibutuhkan adanya pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan untuk mencegah timbulnya hal-hal atau akibat-akibat hukum yang tidak diinginkan, maka perlu adanya kejelasan mengenai peraturan perundang-undangan yang telah diterbitkan dalam rangka tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014?

<sup>1</sup> Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Dr. Ralfie Pinasang, SH, MH, dan M.G. Nainggolan, SH, MH, DEA

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711032.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 6.

2. Bagaimana proses ganti rugi bagi pembebasan tanah?

### **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode kepustakaan atau *library research*<sup>4</sup> yaitu suatu metode penelitian yang digunakan dengan jalan mempelajari buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, peraturan presiden, keputusan presiden, dan bahan-bahan tertulis lainnya.

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 40 tahun 2014**

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya.<sup>5</sup>

Jadi perbuatan ini harus didasarkan kesukarelaan sipemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia khusus untuk itu, harus mengusahakan agar supaya tanah tersebut diserahkan secara sukarela.

Andaikata juga tokoh hal yang demikian tidak mungkin terlaksana maka dapat digunakan lembaga "pencabutan hak atas tanah" bilamana tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum. Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum.

Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil

sebagaimana yang diharapkan, sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.

Pembebasan atas tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun mengenai besarnya dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan tersebut haruslah didasarkan atas kesukarelaan si pemegang hak.<sup>6</sup>

Bagaimana kalau si pemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia khusus untuk itu, harus mengusahakan agar supaya tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Andaikata tidak terlaksana maka dapat digunakan lembaga pencabutan hak atas tanah bilamana tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum.

Dalam pembebasan tanah, alat bukti tanah akan banyak mempengaruhi terhadap ganti rugi apabila tanah itu akan dilakukan pembebasan, pertama akan menentukan siapa yang berhak menerima uang ganti rugi, semakin lemah alat bukti kepemilikan tanah semakin rendah pula uang ganti ruginya.

Instansi atau badan hukum yang memerlukan tanah, untuk kepentingan pembangunan maka terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan kepada pemerintah pusat atau daerah, harus mengajukan tentang maksudnya itu kepada Gubernur/Bupati/Walikota yang berwenang di daerah itu atau pejabat yang ditunjuknya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaannya.

Permohonan ini harus disertai dengan keterangan-keterangan mengenai:

1. Status tanah atau jenis/macam haknya, luas dan letaknya;
2. Gambar situasi tanah;
3. Maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya;
4. Telah ditempuh dengan jalan musyawarah untuk pemberian ganti rugi kepada yang berhak atau fasilitas-fasilitas lain, akan tetapi mengalami kesulitan-kesulitan yang

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hal 28.

<sup>5</sup> Abdurrahman, *Masalah-Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978, hal 25.

<sup>6</sup> Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal 66.

serius, maka hendaknya hal tersebut dijelaskan.

Selanjutnya setelah permohonan ini disetujui, Gubernur/Bupati/Walikota mengeluarkan Surat Keputusan tentang penetapan peruntukan bidang-bidang tanah yang dimohon sebagai daerah atau tanah yang dikuasai Negara, kepada pemilik atau para pemegang hak atas tanah dan atau pembangunan di atasnya dilarang untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain.<sup>7</sup>

Keputusan tentang penetapan peruntukan tanah ini hendaknya diberitahukan kepada penduduk/masyarakat yang menghuni di daerah yang dimaksud dengan melalui penduduk merasakan adanya keterbukaan pemerintah yang menyangkut kepentingan-kepentingannya di daerah mereka.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan itu Gubernur/Bupati/Walikota atau pejabat yangunjuk segera melangsungkan permohonan yang berkepentingan kepada panitia pembebasan tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan yang disertakan oleh yang berkepentingan pada surat permohonan.

Panitia pembebasan tanah dibentuk atas dasar hukum baik produk hukum yang berasal dari pemerintah pusat maupun daerah. Untuk panitia tingkat Bupati/Walikota dengan susunan seluruh anggotanya terdiri dari unit organisasi pemerintah daerah tingkat Bupati/Walikota, baik unit organisasi yang bersifat administratif maupun unit yang bersifat teknis.<sup>8</sup>

Panitia dalam hal ini adalah panitia pembebasan/pengadaan tanah dalam melaksanakan tugasnya melakukan proses pembebasan tanah yang pertama harus dikerjakan adalah mengadakan pendataan terhadap para pemilik tanah yang terkena pembebasan yang dimanfaatkan untuk proyek pembangunan kepentingan umum.<sup>9</sup>

Pendataan ini meliputi jenis kepemilikan, status kepemilikan, dan data administrasi lainnya seperti luas batas tanah dan sebagainya. Hasil dari pendataan ini nantinya

akan diumumkan kepada khalyak untuk dilakukan akurasi data.

Kalau ternyata data dimaksud tidak ada kesesuaian antara data yang dihimpun Panitia pengadaan/pembebasan tanah dengan data yang dimiliki para pemilik tanah, maka akan dilakukan klarifikasi data, dan hasil klarifikasi data dari para pihak ini yang akan dijadikan acuan dalam penentuan pembebasan tanah.

Data yang telah dianggap akurat itu dan dinyatakan sebagai data yang valid maka untuk selanjutnya tidak bias untuk dilakukan verifikasi data lagi oleh para pihak, hal ini untuk memberikan kepastian dalam pendataan. Dalam pembebasan tanah yang mempunyai peranan utama adalah Panitia Pengadaan tanah akan punya pengaruh langsung terhadap proses pengadaan tanah itu sendiri.

Jadi tugas panitia pengadaan tanah dari kedua ketentuan di atas adalah ada yang memberikan tugas untuk menaksir ganti rugi da nada yang menetapkan besarnya ganti rugi.

Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah ditegaskan bahwa penyelenggaraan pemerintah daerah ditegaskan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah.<sup>10</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 disebutkan bahwa urusan pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara pemerintahan daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan mensejahterakan masyarakat.

Salah satu kewenangan instansi pemerintah adalah melakukan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah.

<sup>7</sup>*Ibid*, hal 67.

<sup>8</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perpektif*, Remadja Karya CV, andung 1984, hal 66.

<sup>9</sup>Sarkawi, *Op-Cit*, hal 68.

<sup>10</sup> Donna Okthalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, CV Wiguna Media, Makassar, 2015, hal 36.

Ketentuan pasal 8 Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditegaskan bahwa Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah.

Pasal 47 ayat 1 peraturan presiden nomor 40 tahun 2014 tentang kedua peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 disebutkan Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota.

Berdasarkan ketentuan tersebut Gubernur dan Bupati/Walikota sebagai unsur pemerintah daerah dengan wewenang yang dimilikinya baik dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 maupun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat menyelenggarakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:<sup>11</sup>

#### **1. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum**

Tahapan perencanaan dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 diawali dengan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang memuat maksud dan tujuan pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional/daerah.

#### **2. Persiapan Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan tahapan persiapan dimulai ketika Gubernur telah menerima dokumen perencanaan dari instansi pemerintahan yang membutuhkan tanah. Pelaksanaan persiapan ini dilaksanakan dengan terlebih dahulu membentuk suatu tim yang disebut tim persiapan yang terdiri dari Bupati/walikota, satuan membutuhkan tanah serta instansi lain yang berkaitan dengan pembangunan yang akan dilaksanakan.

#### **3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan persiapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan *mutatis mutandis* sesuai pasal 8 sampai pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam

<sup>11</sup>Lihat Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan kedua Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

hal pelaksanaan persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh Bupati/Walikota dalam waktu paling lambat dua bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan.<sup>12</sup>

#### **4. Penyerahan hasil pengadaan tanah**

Ketua pelaksana pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama tujuh hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah.

#### **B. Proses Ganti Rugi bagi Pembebasan tanah.**

Proses ganti rugi bagi pembebasan tanah dapat dilihat dalam beberapa tahapan yaitu:

##### **1. Penetapan Nilai**

Penetapan harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) sesuai dengan Pepres Nomor 65 Tahun 2006, sedangkan menurut Pepres Nomor 36 Tahun 2005 P2T hanya mempunyai wewenang untuk menaksir besarnya uang ganti rugi, pekerjaan yang harus didahulukan adalah musyawarah antara para pemilik tanah dengan P2T.<sup>13</sup>

##### **2. Musyawarah**

Musyawarah dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dalam musyawarah, pelaksana pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian.<sup>14</sup>

Pelaksanaan pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan paling lambat lima hari kerja sebelum tanggal

<sup>12</sup>Tim Galang Pustaka, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Bangunan Gedung, Galam Pustaka Cetakan kesatu, Yogyakarta, 2013, hal 5- 18.

<sup>13</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hal 47.

<sup>14</sup>*Ibid*, hal 58.

pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari satu kali. Musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari satu kali. Musyawarah dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga puluh hari sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah.

### 3. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk ganti kerugian baik berdiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai.

#### 1. Bentuk Uang

Musyawarah pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang. Pelaksana pengadaan tanah membuat penetapan mengenai bentuk ganti kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.<sup>15</sup>

Berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak paling lama dalam tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Teknis pelaksanaan pembayarannya bisa dilakukan dengan cara mufakat, baik pemberian secara tunai kepada para pihak penerima. Apabila pembayarannya dilakukan via perbankan, maka pihak perbankan atas

permintaan ketua P2T, harus membuka rekening tabungan atas nama para pihak yang berhak menerima uang ganti rugi.<sup>16</sup>

#### 2. Bentuk Tanah Pengganti

Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.<sup>17</sup>

Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.

Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti paling lama enam bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Serah terima penggantian jenis tanah pengganti harus saling serah terimah, untuk pemilik tanah menyerahkan hak dengan menyerahkan surat-surat, baik dari para pemilik tanah kepada P2T, dan sebaliknya dari P2T kepada para pemilik tanah menyerahkan ganti rugi. Semua proses penyerahan tersebut harus disertai dengan berita acara penyerahan.<sup>18</sup>

#### 3. Bentuk Pemukiman Kembali

Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah

<sup>16</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op-Cit*, hal 56.

<sup>17</sup> Dona Ockthalia Setiabudhidan Toar Neman Palilingan, *Op-Cit*, hal 61.

<sup>18</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op-Cit*, hal 57.

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 60.

mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah.<sup>19</sup>

Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali. Selama proses permukiman kembali dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.

Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali dilakukan paling lama satu tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksanaan pengadaan tanah. Dalam hal bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

#### 4. Bentuk Saham

Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah. Kepemilikan saham berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah.<sup>20</sup>

Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan dua atau lebih bentuk ganti kerugian dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 sampai dengan pasal 80 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Ganti kerugian tidak diberikan terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara atau adan Usaha Milik Daerah kecuali:

- a. Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
- b. Objek pengadaan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dan atau
- c. Objek pengadaan tanah kas desa.

Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan dalam bentuk tanah dan atau bangunan atau relokasi. Pemberian ganti kerugian dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian. Berita acara pemberian ganti kerugian dilamiri:

- a. Daftar pihak yang berhak penerima ganti kerugian;
  - b. Bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diberikan;
  - c. Daftar dan bukti pembayaran atau kwitansi; dan
  - d. Berita acara pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.
5. Bentuk Lain

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain, artinya pemberian ganti rugi gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian yang ada. Jangka waktunya didasarkan jangka waktu yang paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati.<sup>21</sup>

Semua bentuk jenis ganti rugi harus dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Besarnya ganti kerugian dalam bentuk lain, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bila dibayar dalam bentuk uang.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain kepada pihak yang berhak dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah memperoleh validasi dari ketua P2T. pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain, dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak serta dibuat dalam

<sup>19</sup> Dona Ockthalia Setiabudhidan Toar Neman Palilingan, *Op-Cit*, hal 61.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 62.

<sup>21</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op-Cit*, hal 58

berita acara penyerahan, yang didokumentasikan dengan foto atau video.

#### 6. Bentuk khusus

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dapat diberikan dalam keadaan mendesak, termasuk meliputi bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak lainnya yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa atau nama lain.<sup>22</sup>

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sampai ditetapkannya nilai ganti kerugian oleh penilai. Untuk pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk khusus, dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah, terhadap pihak yang berhak yang berada dalam keadaan mendesak.

Jumlah yang diberikan, maksimal 25 persen dari perkiraan ganti kerugian didasarkan atas nilai jual objek (NJOP) tahun sebelumnya. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus bagi yang belum terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun sebelumnya, maka P2T mengajukan permohonan kepada kantor pajak setempat.

Pelaksanaannya pemberian jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang telah disepakati para pihak yang berhak. Pihak perbankan yang ditunjuk membuka rekening tabungan atas nama para pihak. Semua prosesi, dibuat dalam keadaan khusus, dan didokumentasikan dengan foto atau video.

Sedangkan sisa nilai ganti kerugian jenis khusus ini, akan dibayarkan setelah adanya kesepakatan mengenai nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian tim penilai atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

#### 7. Putusan pengadilan

Bila pemberian ganti rugi masih bermasalah, baik masalah administrative maupun masalah yuridis, maka uang ganti rugi dititipkan dipengadilan. Penitipan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri dilakukan

pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal:

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri;
- b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
- d. Pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir, tidak memberikan kuasa atau,
- e. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian yaitu sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjamin di bank atau jaminan hutang lainnya.<sup>23</sup>

Penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan pintu awal bagi pelaksanaan pembangunan infrastruktur sebagai salah satu bentuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah. Pembebasan tanah dilaksanakan sebagai suatu proses yang mengupayakan suatu kompromi berupa keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan hak-hak masyarakat sehingga mewujudkan suatu proses pembangunan yang berkeadilan. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang

<sup>22</sup>*Ibid*, hal 59.

<sup>23</sup>*Ibid*, hal 60.

Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden 40 Tahun 2014. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dalam empat tahapan yaitu tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil sebagaimana tertulis dalam pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014.

2. Proses pemberian ganti rugi bagi pembebasan tanah melalui tiga tahapan yaitu penetapan nilai, musyawarah dan pemberian ganti rugi. Penilai besarnya ganti rugi oleh penilai tanah dilakukan bidang perbidang tanah. Penilaian bidang perbidang tanah ini dimaksudkan untuk dapatnya memenuhi rasa keadilan, oleh karena pada bidang tanah yang berdampingan pada keadaan tertentu yang satu harus dinilai lebih tinggi sedang yang lain lebih rendah. Pemberian ganti rugi dapat dilihat dari berbagai macam bentuk yaitu: bentuk uang, bentuk tanah pengganti, bentuk pemukiman kembali bentuk saham, bentuk lain, bentuk khusus, dan putusan pengadilan.

#### B. Saran

1. Pemerintah perlu melihat suatu peraturan daerah tertentu agar dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum lebih mengkhususkan ciri khas di suatu daerah tersebut, agar sesuai dengan kondisi, agama, budaya setempat.
2. Dalam pemberian ganti rugi perlu dilibatkan pihak penilai tanah untuk dapat mengetahui taksiran dalam pembebasan tanah agar tidak terdapat kelalaian/ketidakadilan dalam pemberian ganti rugi tersebut.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrachman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997.
- Harsono., Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Cetakan kelima, Jakarta, 1984.
- Marzuki., Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2007.

Mustafa., Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya CV, Bandung, 1984.

Parlindungan., A.R, *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.

Saleh., K. Wantjik, *Hak Anda Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Sakarwi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

Setiabudhi., Donna Okthalia dan Toar Neman Palilingan, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, CV Wiguna Media, Makassar, 2015.

Suhariningsih, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.

Sumardjono., Maria S.W, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*.

Syah., Mudakhir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015.

Tim Galang Pustaka, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Bangunan Gedung*, Galam Pustaka Cetakan kesatu, Yogyakarta, 2013.

Zakie., Mukmin., *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013.

#### SUMBER-SUMBER LAIN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah agi Kepentingan Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan kedua Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan kedua Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.